



Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB = Zahl der Vollgeschosse * = rechnerisches zweites Vollgeschöß im Dachgeschöß zulässig. 0.4 = Grundflächenzahl 0.6 = Geschößflächenzahl	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB — Baugrenze o Offene Bauweise ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Grünflächen §9 (1) Nr. 15 BauGB δ öffentlich	Verkehrsfächen §9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. §9 (1) Nr. 24 BauGB Hinweise - Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LNEG zu erfragen. - Es ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet künftigen bergbaulichen Einwirkungen unterliegt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 10 ff. BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen. - Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser muß ein Mindestabstand zum höchsten Grundwasser von 1.0 m berücksichtigt werden. - Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig. - Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mind. 5m betragen. - Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kompostmüllabfuhrdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Bohrbrünnen) sind Probebohrungen (70 - max. 120mm Durchmesser) im Schneckenbohrverfahren zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kompostmüllabfuhrdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollen die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kompostmüllabfuhrdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. - Es wird empfohlen, eine max. Erdgeschößfußbodenhöhe von 0.50 m - gemessen ab fertiger Straßenhöhe - nicht zu überschreiten. - In der näheren Umgebung und im Abstand der die Altlastverordnungsfläche 1 - 19 im Altlastkataster des Kreises Wesel aufgeführten ehemaligen Tankstelle ist die Entnahme und Nutzung des Grundwassers mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel abzustimmen. - Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Telefon 0280/776290, Fax 0280/776293, unverzüglich zu informieren. - Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. - Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden. - Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. - Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
Sonstige Festsetzungen - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Nutzungsartgrenze St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB) Mit einem Geh-/Fahr- u. Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 (1) Nr. 21 BauGB)	Sonstige Darstellungen Flurstücksgränze Flurgrenze Gemarkungsgrenze Elektrizitätsleitung Vorhandene Bebauung	Planungen und Nutzungsregelungen §9 (1) Nr. 10 BauGB Anbauverbotszone B-58

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 57 - von - Dornik - Straße -

- § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- § 9 (1) BauGB
Doppelhäuser sind nach Art u. Maß der baulichen Nutzung sowie ihrem äußeren Erscheinungsbild einander anzupassen.
- § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausgenommen davon sind die gesondert festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB. Einstellplätze bei Mehrfamilienhäusern müssen einzeln befahrbar sein.
- § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Für die im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Gehölze vorgesehen:

Acer campestre (Feldahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Cornus betulus (Hainbuche)	Cornus sanguinea (Horttriegel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Cornus obo (Hortriegele)	Corylus avellana (Haselnuß)	Quercus robur (Stieleiche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ribes alpinum (Johannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Holunder)	Sorbus aucuparia (Eberesche)

 Auf den privaten Grundstücken sind auf den nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Laub- oder Obstbaum als Hochstamm je Baugrundstück zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist ein Stammumfang von mind. 14cm einzuhalten (3mal verpflanzt). Die notwendigen Mindestgrenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz NW sind einzuhalten.
- § 9 (1) Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a (3) LWG NW
5.1 Die im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassermengen sind örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Die Regenwasserbeseitigung soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV-Arbeitsblatt A 136) erfolgen.
5.2 Der Einsatz von Sickerschächten ist unzulässig.
5.3 Die Beseitigung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen soll in ausgewiesenen zentralen Versickerungsanlagen und straßenbegleitenden Randmulden erfolgen. Diese sind ebenfalls nach den allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik naturnah zu gestalten.
- § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße 58 ist zu beachten. Diese ist in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, von baulichen Anlagen und Werbeanlagen sowie Nebenanlagen freizuhalten. Neue Zufahrten, Zugänge und Baustellenzufahrten sind unzulässig. Eine dauerhafte und lückenlose Einriedung zur B 58 ist erforderlich.
Private Zufahrten zur "von-Dornik-Straße" sind unzulässig.
- § 20 (3) BauNVO
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendrüme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl mitzurechnen.
- § 9 (1) Nr. 24 BauNVO
In den WA-Gebieten sind die Wohnhäuser mit Schallschutzfenstern der Klasse II zu versehen. An den mit einem Symbol für Schallschuttmassiv gekennzeichneten Hausfronten sind an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- / Kinderzimmer) schalldämmte Zwangsbelüftungen erforderlich, die den hygienischen notwendigen Luftwechsel und den Ruhschutz mit einem Innengeräuschpegel nicht über 30 dB(A) sicherstellen.
- Einzelhandel
Im Plangebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt.
- § 65 (1) Nr. 13 BauO NW
Einfriedungen sind im Rahmen der Regelungen des § 65 (1) Nr. 13 BauO NW zulässig. Entlang der "von-Dornik-Straße" sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1.20 Meter zulässig, die mit Hecken einzuzünnen sind.

Vermerke zum Plangenehmigungsverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Moers, den 06.06.2003 Dipl.-Ing. G. Müller Öffentl. best. Verm.-Ing.	Entwurfsbearbeitung Gemeinde Alpen - BAUAMT - Der Bürgermeister Alpen, den 06.06.2003 Schmidt Amtsleiter
Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 01.06.2001 örtlich bekanntgemacht. Alpen, den 01.06.2001 (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.04.2003 bis 26.05.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Alpen, den 26.05.2003 (Bürgermeister)
Alpen, den 03.06.2003 (Bürgermeister)	Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 03.06.2003 als Satzung beschlossen. Alpen, den 03.06.2003 (Bürgermeister)
Mit der örtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 13.06.2003 ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen, Rathausstraße 3 - 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten. Alpen, den 13.06.2003 (Bürgermeister)	Bebauungsplan Nr. 57 - Von - Dornik - Straße - Gemarkung Alpen Flur 3
Zu diesem Plan gehören: 1 Begründung 1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsbewertung 1 Bodengutachten	Entwurf Maßstab 1 : 1000 GeZ. Verm.Büro Müller+Brüggemann Zeichn.-Nr.